

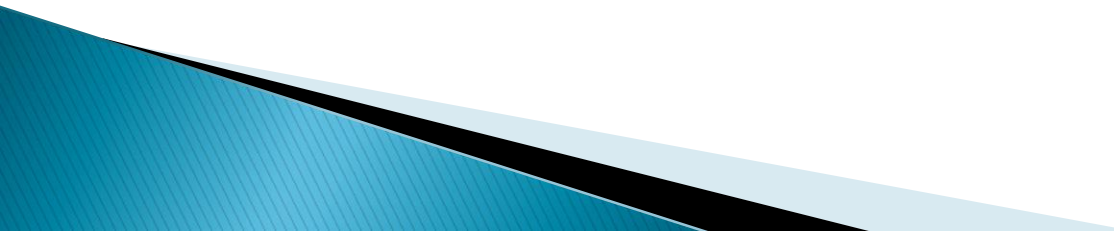
Hypotekárne úverovanie v kontexte aktuálneho makroekonomického vývoja

RNDr. Viliam Páleník, PhD.
Ekonomický ústav SAV

XI. Hypotekárny seminár Finportal, a.s.
13.3.2018 – Hotel Roca, Košice
Spracované v rámci projektu: APVV-15-0722 Sociálna pasca – náklady a cesta von

Hypotekárne úverovanie v kontexte aktuálneho makroekonomického vývoja

► Štruktúra vystúpenia:

1. Makroekonomický vývoj vo svete
 2. Makroekonomický vývoj na Slovensku
 3. Vonkajšie riziká
 4. Vnútorne riziká
 5. Nerovnováhy na trhu práce
 6. Hypotekárne úverovanie
 7. Starnutie populácie na Slovensku
 8. Strieborné inovácie vo finančníctve
- Závery
- 

1. Makroekonomický vývoj vo svete

EASTERN EUROPE CONSENSUS FORECASTS: REGIONAL ECONOMIC ACTIVITY

↑ Consensus Forecast Increase From Prior Month

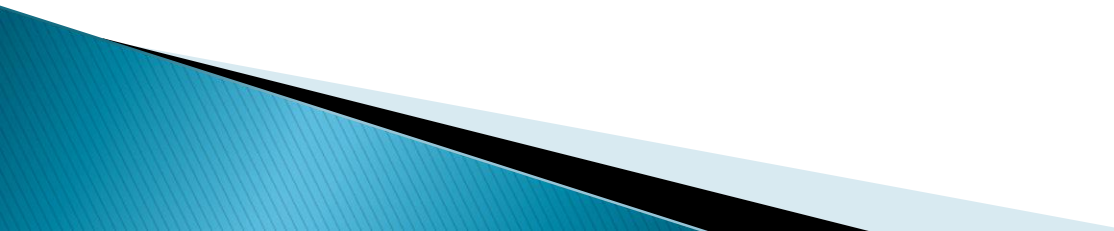
↓ Consensus Forecast Decrease From Prior Month

September 2017 Survey	Real GDP % increase			Consumer Prices % increase			Current Account Balance, US\$bn		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Bulgaria	3.4	3.5 ↑	3.3	-0.8	1.7	1.9 ↓	2.2	1.3	1.1
Croatia	3.0	2.9 ↑	2.7 ↑	-1.1	1.1 ↓	1.5 ↓	1.4	1.7	1.4
Czech Republic	2.5	4.0 ↑	3.0 ↑	0.7	2.4 ↑	2.1	2.3	1.9	1.4
Estonia	2.1 ↑	3.8 ↑	3.0 ↑	0.1	3.3 ↑	2.8 ↑	0.4	0.5	0.3
Hungary	2.0	3.7	3.4 ↑	0.4	2.4	2.9	6.8	4.6	4.2
Latvia	2.0	3.9 ↑	3.3 ↑	0.1	2.9 ↑	2.6 ↑	0.4	-0.1	-0.2
Lithuania	2.3	3.6 ↑	3.2 ↑	0.5	3.4 ↑	2.7 ↑	-0.4	-0.6	-0.6
Poland	2.7	3.9 ↑	3.4	-0.6	1.8 ↓	2.0	-1.0	-3.8	-6.6
Romania	4.8	5.3 ↑	3.8 ↑	-1.5	1.1	3.1 ↑	-4.4	-6.6	-7.3
Russia	-0.2	1.7 ↑	1.8 ↑	5.4	3.8 ↓	4.1 ↓	25.0	38.6	37.6
Slovakia	3.3	3.3	3.6 ↑	-0.5	1.3	2.0	-0.6	-0.1	0.2
Slovenia	3.1 ↑	3.9 ↑	3.0	-0.1	1.6	1.9	2.3	2.7	2.7
Turkey	3.2 ↑	4.7 ↑	3.6 ↑	7.8	10.6 ↑	8.0	-32.6	-37.5	-39.2
Ukraine	2.3	1.9	2.9	13.9	13.0 ↑	8.4 ↑	-3.8	-3.9	-4.4
Eastern Europe ¹	1.8	3.2	2.8	4.7	5.2	4.7	-25.4	-18.0	-25.2
CIS ²	0.3	2.0	2.1	7.1	5.5	5.2	2.4	23.2	23.0
South-East Europe ³	3.9	4.1	3.5	-0.9	1.5	2.6	-4.4	-8.0	-9.4
Central Europe ⁴	2.6	3.9	3.3	-0.2	2.0	2.1	9.8	5.4	1.9
Western Europe ⁵	1.8	1.9	1.8	0.4	1.6	1.6	440.3	494.8	523.9
North America ⁶	1.5	2.2	2.4	1.3	2.0	1.9	-502.6	-533.5	-568.8
Asia Pacific ⁷	4.7	4.9	4.7	1.7	1.7	2.1	605.2	574.9	563.4
Latin America ⁸	-0.6	1.7	2.6	13.3	13.7	12.4	-96.4	-92.4	-114.1

2. Makroekonomický vývoj na Slovensku

SLOVAKIA											FEBRUARY 2018									
	Average % Change on Previous Year										Annual Total									
	Gross Domestic Product		Household Consumption		Gross Fixed Investment		Industrial Production		Consumer Prices		Gen. Gov Budget Balance, ESA 10 (% of GDP)		Merchandise Exports (fob, US\$bn)		Merchandise Imports (fob, US\$bn)		Merchandise Trade Balance (US\$bn)		Current Account Balance (US\$bn)	
Economic Forecasters	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Econ Institute SAV	4.2	4.2	4.0	4.0	4.7	4.4	6.0	5.5	1.8	2.0	-1.1	-0.6	86.8	94.3	83.9	90.9	2.9	3.3	na	na
Citigroup	4.2	4.1	4.5	4.9	9.7	6.9	6.4	7.4	1.8	2.2	-0.9	-0.5	98.2	106.7	97.6	108.0	0.6	-1.4	-2.0	-2.2
Tatra Banka	4.0	4.0	3.5	3.2	4.0	3.0	9.0	8.0	2.1	2.0	-1.5	-1.5	95.8	110.4	92.9	106.1	2.8	4.3	0.1	1.4
IHS Markit	4.0	4.2	3.7	3.0	5.1	4.3	5.6	5.9	2.2	2.3	-0.6	0.2	91.9	99.2	91.3	98.6	0.6	0.7	-0.2	1.4
Slovenska Sporitelna	3.9	4.2	3.0	2.9	3.5	2.8	4.5	7.0	2.0	2.3	-1.0	-0.6	93.0	101.0	90.9	98.1	2.1	2.9	-0.2	0.3
UniCredit	3.9	4.1	3.5	2.7	4.7	0.7	6.0	6.5	2.1	2.0	-0.8	-0.2	82.8	95.4	81.5	93.6	1.3	1.7	-1.5	-0.3
Vienna Institute - MIW	3.8	4.2	3.6	3.5	5.0	3.5	5.0	6.0	2.0	1.8	-1.1	-0.6	87.5	95.0	85.3	91.7	2.2	3.3	-0.6	0.6
VUB Bank	3.8	4.0	3.5	3.5	4.8	1.9	6.0	8.0	2.4	2.0	-0.9	-0.2	na	na	na	na	na	na	na	na
Capital Economics	3.8	2.8	4.6	3.8	7.5	4.8	na	na	2.5	3.5	-0.8	-0.5	86.9	87.2	88.3	89.8	-1.4	-2.6	-1.8	-1.9
Econ Intelligence Unit	3.7	3.8	3.4	2.9	4.2	1.5	4.0	4.5	1.7	1.9	-1.1	-0.9	90.8	96.6	88.6	93.6	2.2	3.0	-0.4	0.6
GKI Economic Rsrch	3.7	4.0	3.8	3.8	4.8	4.0	5.7	6.7	1.7	2.5	-1.6	-0.8	86.0	92.5	83.0	88.7	3.0	3.8	0.0	0.2
Euromonitor Intl	3.5	3.4	3.4	3.3	5.2	3.0	4.4	5.2	1.9	1.9	-1.1	-0.4	96.0	102.3	91.7	98.3	4.2	4.0	-0.2	0.3
OTP Bank	3.5	3.5	4.0	3.5	3.5	3.0	na	na	1.7	2.0	-1.2	-1.5	na	na	na	na	na	na	0.1	0.2
Komerční Banka	3.5	3.2	4.7	4.1	7.6	3.3	3.6	1.5	2.3	2.5	-2.8	-2.9	94.5	102.8	89.0	96.6	5.5	6.2	-1.7	-1.3
Oxford Economics	3.2	2.8	3.2	2.5	3.3	5.6	5.8	3.9	1.8	2.2	-1.3	-1.3	93.4	102.6	91.4	99.8	2.0	2.8	-1.8	-2.0
Consensus (Mean)	3.8	3.8	3.8	3.4	5.2	3.5	5.5	5.9	2.0	2.2	-1.2	-0.8	91.0	98.9	88.9	96.5	2.2	2.5	-0.8	-0.2
Last Month's Mean	3.8	3.8	3.8	3.4	5.1	3.6	5.8	5.9	1.9	2.2	-1.2	-0.8	90.1	98.8	88.5	96.8	1.6	2.0	-0.9	-0.4
3 Months Ago	3.6	3.7	3.6		5.0		5.7		1.9	2.2	-1.2		91.3		88.2		3.1		-0.3	
High	4.2	4.2	4.7	4.9	9.7	6.9	9.0	8.0	2.5	3.5	-0.6	0.2	98.2	110.4	97.6	108.0	5.5	6.2	0.1	1.4
Low	3.2	2.8	3.0	2.5	3.3	0.7	3.6	1.5	1.7	1.8	-2.8	-2.9	82.8	87.2	81.5	88.7	-1.4	-2.6	-2.0	-2.2
Standard Deviation	0.3	0.5	0.5	0.6	1.8	1.6	1.4	1.8	0.3	0.4	0.5	0.8	4.7	6.3	4.5	5.9	1.7	2.4	0.8	1.2
Comparison Forecasts																				
EBRD (Nov. '17)	3.5																			
EC (Feb. '18)	4.0	4.2							2.2	2.0										
Finance Min. (Feb. '18)	4.2	4.5	3.5	3.2	5.2	3.3			2.0	2.0	-0.8	-0.1	94.0	107.3	91.8	103.4	2.2	4.0	-1.8	-0.9
IMF (Oct. '17)	3.7	3.9							1.4	1.7	-0.7	-0.1							0.2	0.5
Infostat (Feb. '18)	3.8	4.0	3.4	3.2	4.1	3.0	5.1	5.5	2.1	2.1	-0.8	-0.5	93.0	99.5	91.8	97.9	1.2	1.6	-1.4	-0.9
OECD (Nov. '17)	4.1	4.3	3.8	4.0	5.1	5.5					-0.9	-0.4							-0.1	0.9

3. Vonkajšie riziká makroekonomického vývoja

- EU (Brexit, Katalánsko, *Grecko)
 - USA (obchodná vojna)
 - Rusko, Čína (spomalenie rastu)
 - Ceny ropy a plynu
 - Ceny nerastných surovín
- 

4. Vnútorne riziká makroekonomického vývoja

- ▶ Krátkodobé – predčasné voľby
- ▶ Strednodobé – zadlžovanie domácností
 - Spotrebné úvery
 - Hypotéky
- ▶ Dlhodobé
 - Dlhodobá nezamestnanosť a sociálna vylúčenosť
 - Starnutie populácie

5. Nerovnováhy na trhu práce

- ▶ Rast zamestnanosti:
 - Mobilita pracovnej sily
 - Pokles nezamestnanosti
 - Dlhodobá nezamestnanosť
- ▶ Starnutie populácie:
 - Odchod silných populačných ročníkov do dôchodku
 - Príchod slabých populačných ročníkov na trh práce
- ▶ Cezhraničné zamestnávanie:
 - Pracujúci v zahraničí
 - Pracujúci zo zahraničia

6. Hypotekárne úverovanie

– zmeny štruktúry

- ▶ Mikro-regionálne rozdiely
- ▶ Mladý:
 - Kúpa
 - Výstavba
- ▶ Starší:
 - Prímestské bývanie
 - Druhé bývanie
- ▶ Starý:
 - reverzné hypotéky
- ▶ Vracajúci sa zo zahraničia:
 - Rozvíjajúce sa regióny
 - Alternatívne bývanie
- ▶ Cudzinci:
 - Pracujúci, diferencované pracovné pozície
 - Druhé bývanie,
 - Klimatické zmeny, starnutie

6. Hypotekárne úverovanie – regulácie

- ▶ Hypotekárne úvery:
 - Mladí zákazníci
 - Mobilita pracovnej sily
 - Rast životnej úrovne
 - Špekulatívne motivácie, zdieľaná ekonomika
- ▶ Regulácie:
 - Dotácie na hypotéky mladým
 - Mobilita pracovnej sily
 - Sprostredkovateľské poplatky
- ▶ Preúverovanie, vyklesávanie:
 - DTI (debt to income, 8x) z 20% na 5%
 - LTV (loan to value) pomer uveru k hodnote nehnuteľnosti, 80%: z 40% na 20%

7. Starnutie populácie

– ekonomické súvislosti

- ▶ Starnutie populácie na Slovensku
 - Predlžovanie veku dožitia
 - Pokles natality
- ▶ Verejné financie
 - Zdravotný systém
 - Dôchodkový systém
 - Dlhodobá starostlivosť
 - Školstvo
- ▶ Strieborná ekonomika:
 - Prispôsobenie štruktúry produkcie meniacim sa potrebám starnúcej populácie ktorá prináša príležitosti pre inovácie.

7. Starnutie populácie

– strieborná ekonomika

► Strieborné vekové skupiny:

- 50 – 64 rokov – starnúci (angl. young-old; fr. jeunes seniors; nem. Ältere Erwerbstätigen),
- 65 – 79 rokov – starí (angl. old-old alebo middle old; seniors; nem. Personen im Rentenalter),
- nad 80 rokov – najstarší (angl. oldest-old alebo very old; vieux seniors; nem. Hochaltrige Personen)

► Strieborné inovácie vo finančníctve

- Privátne zdravotné a penzijné poistenie a sporenie
- Osobné poradenské služby
- Reverzné hypotéky
 - Dlhový model
 - Predajný model

Závery

- ▶ „Žijeme dobré časy“
- ▶ Nepodceniť vonkajšie riziká
- ▶ Domáce riziká:
 - Krátkodobé – predčasné voľby
 - Strednodobé – zadlžovanie domácností
 - Dlhodobé – starnutie populácie slovenskej populácie
- ▶ Trh práce:
 - Podľa veku
 - Podľa regiónov
 - Návrat zo zahraničia
 - Cudzinci u nás
- ▶ Starnutie populácie:
 - Riziko pre verejné financie
 - Šanca pre striebornú ekonomiku
 - reverzná hypotéka

Ďakujem za pozornosť

RNDr. Viliam Páleník, PhD.
Ekonomický ústav SAV
www.ekonom.sav.sk
viliam.palenik@savba.sk

Zdroje:

1. Eastern Europe Consensus Forecasts
2. Páleník, v a kol.: Strieborná ekonomika – potenciál na Slovensku. EÚ SAV, Bratislava 2014, 370p.